

-projekt-

UCHWAŁA NR

RADY GMINY W CHOJNICACH

z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych
w miejscowości Nowa Cerkiew, gm. Chojnice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645, poz.1318, z 2014r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, z 2014r. poz.379),

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia ZMIANY – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” (zmienione uchwałą nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nowa Cerkiew, gm. Chojnice, zwany dalej planem.

2. Zakres i granice planu określone zostały w uchwale Nr XXVIII/346/2012 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nowa Cerkiew, gm. Chojnice.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu przy ulicy Szkolnej, w skali 1:1000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu przy ulicy 18 Pułku Ułanów Pomorskich, w skali 1:1000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice”, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia,

- a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.);
 - 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras itp.;
 - 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować ścianę frontową (lico) budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, dla pozostałych budynków stanowi maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras itp.;
 - 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - 6) terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczone symbolem MN/U) - rozumie się przez to możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (w tym handlowej), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w tym handlowej), oraz związane z nimi budynki garażowo-gospodarcze, dla której ustala się dowolny udział procentowy poszczególnych funkcji, z wyłączeniem zabudowy wielorodzinnej.

§ 4. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 11) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek budowlanych;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Ze względu na nie występowanie lub brak potrzeby nie ustala się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 5. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny w liniach rozgraniczających o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem i numerem porządkowym od 1 do 20:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 3) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 4) KDZ – teren komunikacji, droga publiczna zbiorcza,
 - 5) KDL – teren komunikacji, droga publiczna lokalna,
 - 6) KDD – teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa,
 - 7) KDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna,
 - 8) KY – teren komunikacji, ciąg pieszojezdny;
 - 9) KP – teren komunikacji, parking publiczny.
2. Rysunek planu przy ulicy Szkolnej zawiera:
 - 1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:
 - a) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym,
 - b) oznaczenia graficzne:
 - granica obszaru objętego planem;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - obowiązująca linia zabudowy;
 - zwymiarowanie;
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV,
 - strefa ochronna wzdłuż napowietrznej linii SN 15kV,
 - kapliczka do zachowania,
 - stacja transformatorowa;
 - 2) oznaczenia nieobowiązujące (informacyjne): przykładowy podział na działki budowlane;
 - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.
 3. Rysunek planu przy ulicy 18 Pułku Ułanów Pomorskich zawiera:
 - 1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:
 - a) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym,
 - b) oznaczenia graficzne:
 - granica obszaru objętego planem;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - obowiązująca linia zabudowy;

- zwymiarowanie;
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV;
 - strefa ochronna wzdłuż napowietrznej linii SN 15kV;
 - strefa OW ochrony konserwatorskiej;
 - granica obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”;
 - zbiornik wodny do zachowania;
- 2) oznaczenia nieobowiązujące (informacyjne): przykładowy podział na działki budowlane;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla terenów

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku braku wyznaczonej maksymalnej nieprzekraczalnej albo obowiązującej linii zabudowy odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych należy ustalać zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, zaś od innych terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0m.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) nakaz stosowania nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 3) zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy Prawo Ochrony Środowiska w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny oznaczone:
 - a) symbolami 2MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 16MN, 19MN, 20MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) symbolami 5RM, 6MN/U, 12MN/U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) obszar objęty planem częściowo położony jest na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB 220009, należy stosować przepisy odrębne, ponadto ustala się:
 - a) nakaz utrzymania i ochrony cech geomorfologicznych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu;
 - b) dopuszcza się makroniwelacje, a także zmniejszenie, zwiększenie rzędnej terenu dla celów posadowienia obiektów budowlanych;
 - c) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu dla celów budowy dróg i innych obiektów w terenach komunikacji.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę OW ochrony konserwatorskiej, obejmującą stanowisko archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu przy ulicy 18 Pułku Ułanów Pomorskich,
- 2) w strefie OW ochrony konserwatorskiej w przypadku wszelkich działań inwestycyjnych wymagających wykonania prac ziemnych należy stosować przepisy odrębne.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny tworzy publiczna droga powiatowa,
- 2) wyznacza się teren przewidziany do poszerzenia istniejącego pasa publicznej drogi powiatowej, do odpowiednich parametrów technicznych drogi zbiorczej,
- 3) wyznacza się drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną, połączoną z drogą publiczną, powiatową,
- 4) dostępność komunikacyjna nieruchomości poprzez istniejące lub projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych, w tym z ulic, parkingów, utwardzonych placów, po odpowiednim podczyszczeniu, ustala się odprowadzanie powierzchniowo, lub do sieci kanalizacji deszczowej (ogólnospławnej);
- 4) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsca gromadzenia i selektywnej zbiórki odpadów;
- 6) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej na obszarze objętym planem albo poza obszarem objętym planem stacji transformatorowej;
- 9) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb;
- 10) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 11) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na linię kablową;
- 12) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii (np.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła);
- 14) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia;
- 15) wskazana w ustaleniach szczegółowych wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 16) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności budować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z dopuszczeniem, w uzasadnionych przypadkach, poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania nieruchomości.

§ 12. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują tereny w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami 1KDL, 3KP, 4KDD, 7KDZ, 14KDD, przy czym: w terenach mogą powstawać obiekty związane z funkcją

komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się strefę ochronną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w odległości po 6,0m w obie strony od osi linii, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz budowy budynków i nasadzeń wysokiego drzewostanu w pasie po 6,0m w obie strony od osi linii,
 - b) dopuszcza się likwidację linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15kV i jej przebudowę na linię kablową,
 - c) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, strefa ochronna nie obowiązuje;
- 2) wyznacza się zbiornik wodny do zachowania, zgodnie z rysunkiem planu przy ulicy 18 Pułku Ułanów Pomorskich, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz likwidacji, dopuszcza się prace regulacyjne i melioracyjne,
 - b) należy zagospodarować teren wokół zbiornika w postaci zieleni urządzonej,
 - c) możliwość wykorzystania na cele rekreacyjne, retencyjne.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Teren 1KDL.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, lokalna.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 2) lokalizacja obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej, powiatowej;
 - 3) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zielen, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych;
 - 4) nakaz zachowania kapliczki, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 15. Tereny 2MN, 8MN, 16MN, 19MN, 20MN.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,05, maksymalna 0,4;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%;
 - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m;

- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, albo obowiązująca linia zabudowy, wyznaczona została na rysunku planu;
 - 6) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - c) pokrycie dachu:
 - dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
 - w kolorze ceglastym, brązowym;
 - d) elewacje budynków w kolorach naturalnych materiałów budowlanych pokryte tynkiem;
 - e) poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m;
 - 7) możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
 - obiekty sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną,
 - miejsca postojowe,
 - obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.;
 - 8) dopuszcza się realizację lokalu użytkowego (funkcji usługowej, w tym handlowej), zgodnie z przepisami odrębnymi, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - 9) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,50m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
 - 10) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
 - a) dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe (szyldy, tablice informacyjne) dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
 - b) tablice informacyjne, szyldy na budynkach,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m²;
 - d) zakaz ekranów emitujących ruchome światło;
 - 11) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej;
 - 12) dostęp komunikacyjny:
 - a) dla terenu 2MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDL albo 4KDD,
 - b) dla terenu 8MN z drogi oznaczonej symbolem 14KDD albo z ulicy Ks.Mańkowskiego,
 - c) dla terenów 16MN, 19MN, 20MN z drogi oznaczonej symbolem 7KDZ albo 17KDW.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1000 m².
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 16. Tereny 9MN, 11MN, 13MN.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie 11MN występuje strefa OW ochrony konserwatorskiej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,05, maksymalna 0,4;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%;
 - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m;
 - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, albo obowiązująca linia zabudowy, wyznaczona została na rysunku planu;
 - 6) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi w terenie 14KDD,
 - c) pokrycie dachu:
 - dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
 - w kolorze ceglastym, brązowym;
 - d) elewacje budynków w kolorach naturalnych materiałów budowlanych pokryte tynkiem,
 - e) poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m;
 - 7) możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
 - obiekty sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną,
 - miejsca postojowe,
 - obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.;
 - 8) dopuszcza się realizację lokalu użytkowego (funkcji usługowej, w tym handlowej), zgodnie z przepisami odrębnymi, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - 9) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,50m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
 - 10) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
 - a) dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe (szyldy, tablice informacyjne) dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
 - b) tablice informacyjne, szyldy na budynkach,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m²;
 - d) zakaz ekranów emitujących ruchome światło;
 - 11) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej;
 - 12) dostęp komunikacyjny z drogi oznaczonej symbolem 14KDD, zakaz realizacji

- zjazdów bezpośrednio z drogi powiatowej (z terenu 7KDZ);
4. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 800 m².
 5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 17. Teren 3KP.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, parking publiczny.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: zatoka postojowa, miejsca postojowe, ogrodzenie, zieleń, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, stacja transformatorowa itp.;
 - 2) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,50m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywoploty;
 - 3) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
 - a) obiekty budowlane wolnostojące lub na obiektach małej architektury,
 - b) wysokość wolnostojących obiektów – maksymalnie 5,0m,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m²;
 - d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne;
 - 4) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki;
 - 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: nie wyznacza się.
3. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 18. Tereny 4KDD, 14KDD.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, dojazdowa.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie 14KDD występuje strefa OW ochrony konserwatorskiej.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - 2) lokalizacja obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,00m, wraz z narożnymi ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnie albo jezdnie, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 19. Teren 5RM.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna-dowolnie, maksymalna 0,6;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%;
 - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m;
 - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, albo obowiązująca linia zabudowy, wyznaczona została na rysunku planu;
 - 6) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy, o spadku połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi w terenie 4KDD,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub blachodachówką, w kolorze ceglastym, brązowym;
 - elewacje budynków w kolorach naturalnych materiałów budowlanych pokryte tynkiem;
 - b) budynki pozostałe:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰, albo płaski, jednospadowy,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą przy czym jeśli nie można zastosować to inne, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym;
 - pokrycie elewacji budynków – dowolnie;
 - c) poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m;
 - 7) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
 - a) dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe (szyldy, tablice informacyjne) dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
 - b) tablice informacyjne, szyldy na budynkach,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,5m²;
 - d) zakaz ekranów emitujących ruchome światło;
 - 8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,50m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
 - 9) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym;
 - 10) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:

- budynki i budowle magazynowe, składowe, inwentarskie, itp. związane z rolnictwem,
- budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
- obiekty sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną,
- miejsca postojowe,
- obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.

3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 3000 m².

4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 20. Tereny 6MN/U, 12MN/U.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie 12MN/U występuje strefa OW ochrony konserwatorskiej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,05, maksymalna 0,9;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%;
 - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,5 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m;
 - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, albo obowiązująca linia zabudowy, wyznaczona została na rysunku planu;
- 6) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰, dla budynków w terenie 12MN/U z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi w terenie 14KDD,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub blachodachówką, w kolorze ceglastym, brązowym;
 - elewacje budynków w kolorach naturalnych materiałów budowlanych pokryte tynkiem,
 - b) budynki usługowe oraz pozostałe:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰, albo płaski, jednospadowy,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub blachodachówką, przy czym jeśli nie można zastosować to inne, w kolorze ceglastym, brązowym,
 - pokrycie elewacji budynków – dowolnie;
 - c) poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m;
- 7) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
 - a) obiekty budowlane wolnostojące lub na budynkach,
 - b) wysokość wolnostojących obiektów – nie większa niż wysokość budynków,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,5m²;

- d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,
 - 8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,50m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
 - 9) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - a) minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej;
 - b) minimum 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 10) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
 - budynki i budowle usługowe, handlowe, biurowe, magazynowe, składowe, produkcyjne, itp.;
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
 - obiekty sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną,
 - miejsca postojowe,
 - obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.;
 - 11) dostęp komunikacyjny:
 - a) dla terenu 6MN/U z drogi w terenie 4KDD, zakaz realizacji zjazdów bezpośrednio z ul. Szkolnej (z terenu 1KDL);
 - b) dla terenu 12MN/U z drogi w terenie 14KDD, zakaz realizacji zjazdów bezpośrednio z drogi powiatowej (z terenu 7KDZ).
4. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1200m².
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 21. Teren 7KDZ.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, zbiorcza.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - 2) lokalizacja obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) teren istniejącej drogi oraz przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej, powiatowej;
 - 3) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleni, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 22. Tereny 10ZP, 15ZP.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej publicznej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie 10ZP występuje strefa OW ochrony konserwatorskiej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: ogrodzenie, zieleń, zbiorniki wodne, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, stacja transformatorowa, miejsca postojowe itp.;
 - 2) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,70m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
 - 3) wprowadza się zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki;
 - 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: nie wyznacza się.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 23. Teren 17KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga wewnętrzna.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) teren ogólnodostępny,
 - 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - 3) lokalizacja obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0m wraz z narożnymi ścieżkami oraz placem nawrotowym, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 24. Teren 18KY.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, ciąg pieszojezdny.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) teren ogólnodostępny;
 - 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 3) lokalizacja obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do

- prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 25. Na terenie objętym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni **0,7884** ha na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-105/14 z dnia 8 maja 2014r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy